



**Begründung zur Satzung zur Festlegung der Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, zur Satzung zur Festlegung bebauter Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile sowie zur Satzung zur Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile der  
Stadt Ennigerloh**

***verbundene Klarstellungs-, Entwicklungs- und Ergänzungssatzung  
gemäß § 34 Absatz 4 Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 3 Baugesetzbuch***

*Änderungen und Ergänzungen auf Grund der Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB  
durch den Rat sind kursiv und unterstrichen dargestellt.*

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

im Juni 2007

Bearbeitung:

**Stadt Ennigerloh**

Fachbereich Stadtentwicklung

Marktplatz 1

59320 Ennigerloh

Tel.: (0 25 24) 28 – 4 03

Fax: (0 25 24) 28 – 495

e-mail: [stadtentwicklung@ennigerloh.de](mailto:stadtentwicklung@ennigerloh.de)

[www.ennigerloh.de](http://www.ennigerloh.de)

## Inhalt

1.	Räumlicher Geltungsbereich der Satzung .....	3
2.	Rechtliche Anforderungen an die Satzungen .....	4
3.	Gegenwärtige Situation im Plangebiet und Anlass für die Aufstellung der Satzung .....	5
4.	Bestehendes Planungsrecht.....	6
5.	Ziele und Zwecke der Satzung .....	6
5.1.	Klarstellungssatzung .....	7
5.2.	Entwicklungssatzung .....	7
5.3.	Ergänzungssatzung .....	7
6.	Erläuterungen zu den einzelnen Teilbereichen (Entwicklungs- und Ergänzungssatzung) .....	9
6.1.	Teilbereich der „Elsa-Siedlung“, Ennigerloh-Mitte (Detailplan I – Entwicklungssatzung).....	9
6.2.	Teilbereich in der „Germaniasiedlung“, Ennigerloh-Mitte (Detailplan II – Entwicklungs- und Ergänzungssatzung) .....	10
6.3.	Teilbereich in der „Umlandstraße“, Ennigerloh-Mitte (Detailplan III – Ergänzungssatzung) .....	12
6.4.	Teilbereich „Am Voßbach / Haus Enniger“, Ennigerloh-Enniger (Detailplan IV – Ergänzungssatzung) .....	14
6.5.	Teilbereich der Straße „Am Hang“, Ennigerloh-Ostenfelde (Detailplan VI – Ergänzungssatzung) .....	15
6.6.	Teilbereich südlich der Turnhalle an der „Dorfstraße“, Ennigerloh-Ostenfelde (Detailplan VII – Entwicklungssatzung) .....	18
6.7.	Teilbereich „Uhr“, Ennigerloh-Ostenfelde (Entwicklungssatzung) .....	19
7.	Form der Öffentlichkeitsbeteiligung .....	21
8.	Hinweise.....	21
8.1.	Altlasten.....	21
9.	Genehmigungsvorbehalt .....	21

## 1. Räumlicher Geltungsbereich der Satzung

Durch die verbundene Klarstellungs-, Entwicklungs- und Ergänzungssatzung werden

- die Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile festgelegt (Klarstellung),
- bebaute Bereiche im Außenbereich, die im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind, als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgelegt (Entwicklung) und
- unbebaute Flächen im Außenbereich, die aufgrund ihrer Größe oder Lage nach den üblichen Kriterien nicht als zum Innenbereich gehörig definiert werden können, zu den mit der Klarstellungssatzung abgegrenzten Innenbereichen gehörig erklärt (Ergänzung).

Die Satzung umfasst nachfolgende Unterlagen:

- 4 Pläne im Maßstab 1:5.000 der einzelnen Stadtteile Ennigerlohs, mit Grenzziehung der Geltungsbereiche des § 34 BauGB,
- Detailpläne im Maßstab 1:1.000 für einzelne unbebaute Flächen im Außenbereich, die durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche entsprechend geprägt sind und für die ergänzend Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB getroffen werden,
- einen Satzungstext sowie
- die vorliegende städtebauliche Begründung mit Eingriffs- und Ausgleichsbewertung.

Der Geltungsbereich der verbundenen Klarstellungs-, Entwicklungs- und Ergänzungssatzung ist der Planzeichnung zu entnehmen. Er umfasst für den Bereich der Klarstellungssatzung die bebauten Ortslagen der Stadt Ennigerloh (Mitte, Ostentfelde, Westkirchen und Enniger). Entlang der Ränder der einzelnen Ortslagen befinden sich unterschiedliche Nutzungen. Überwiegend handelt es sich hierbei um Wohn- und gewerbliche Nutzung sowie Grün- und/oder landwirtschaftliche genutzte Flächen.

Für den Bereich der Entwicklungs- bzw. der Ergänzungssatzung umfasst der jeweilige Geltungsbereich einzelne Flächen innerhalb der jeweiligen Ortslagen. Die erfassten Flächen stellen sich derzeit überwiegend als Frei-, Grün- oder Ackerflächen dar. Sie sind von der sie umgebenden bzw. angrenzenden Wohnbebauung ausreichend geprägt, so dass neue Vorhaben an Hand des § 34 Abs. 1 und 2 BauGB auf ihre planungsrechtliche Zulässigkeit geprüft werden können. Es handelt sich um Flächen im Außenbereich

- mit einem Mindestmaß an prägender Wirkung der vorhandenen Bebauung, die konstitutiv als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgelegt werden oder
- die durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche entsprechend geprägt sind und in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden. Diese Flächen sind in entsprechenden Detailplänen erfasst.

Im Detail handelt es sich um folgende Bereiche:

Im Stadtteil Ennigerloh-Mitte:

- ein Teilbereich der „Elsa-Siedlung“,
- ein Teilbereich in der „Germaniasiedlung“,
- sowie ein Teilbereich in der „Uhlandstraße“,

Im Stadtteil Enniger:

- der Teilbereich „Am Vossbach / Haus Enniger“

Im Stadtteil „Ostenfelde“:

- ein Teilbereich der Straße „Am Hang“<sup>1</sup> sowie
- ein weiterer Teilbereich südlich der Turnhalle an der „Dorfstraße“.

Im Stadtteil „Westkirchen“ sind detaillierte Betrachtungen auf Grund eindeutig möglicher Grenzziehungen nach derzeitiger Einschätzung nicht erforderlich.

## **2. Rechtliche Anforderungen an die Satzungen**

Die Regelungen zu den Innenbereichssatzungen finden sich im Baugesetzbuch unter dem § 34, Absatz 4, Nr. 1-3.

Für die Klarstellungssatzung (§ 34 Abs. 4 Nr. 1) entsprechend dem Gesetzestext bestehen keine weitergehenden rechtlichen Anforderungen. Dies liegt darin begründet, dass sie im Gegensatz zu der Entwicklungssatzung (§ 34 Abs. 4 Nr. 2) und der Ergänzungssatzung (§ 34 Abs. 4 Nr. 3) kein Baurecht schafft, sondern der Abgrenzung zwischen dem unbeplanten Innenbereich und dem Außenbereich dient. Sie hat also einen rein deklaratorischen Charakter.

Für die verbundene Entwicklungs- und die Ergänzungssatzung bestehen folgende rechtliche Anforderungen:

- Die Aufstellung der Satzungen muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein.
- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, darf nicht begründet werden.
- Es dürfen keine FFH-Gebiete (Flora-Fauna-Habitat) beeinträchtigt werden.
- Es können einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 getroffen werden.
- Auf die Ergänzungssatzung nach Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 sind ergänzend § 1a Abs. 2 und 3 und § 9 Abs. 1a entsprechend anzuwenden. Das bedeutet, dass für den Bereich der Ergänzungssatzung die Einriiffs-/Ausgleichsregelung anzuwenden ist. Der Ergänzungssatzung ist zudem eine Begründung mit den Angaben über Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen beizufügen (entsprechend § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB).

---

<sup>1</sup> Dieser Teilbereich wurde im Rahmen der Abwägung aus der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung herausgenommen.

- Bei der Aufstellung der Ergänzungssatzung nach Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 (vereinfachtes Verfahren) entsprechend anzuwenden. Auf alle drei Satzungen nach § 34 BauGB sind bezüglich Bekanntmachung und Inkrafttreten die Vorschriften des § 10 Abs. 3 BauGB entsprechend anzuwenden.

### **3. Gegenwärtige Situation im Plangebiet und Anlass für die Aufstellung der Satzung**

Gemäß § 30 BauGB teilt sich für die Fragestellung der (planungsrechtlichen) Zulässigkeit von Vorhaben das Stadtgebiet Ennigerlohs in drei Bereiche

1. in Gebiete, die sich im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans befinden. In diesen Gebieten richtet sich die Zulässigkeit des Vorhabens neben der erforderlichen gesicherten Erschließung nach den Festsetzungen des Bebauungsplans.
2. in Gebiete, die sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile befinden. Hier richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB. Demnach ist das Vorhaben zulässig, wenn es sich einfügt und die Erschließung gesichert ist.
3. in Gebiete, die weder unter Punkt 1 noch unter Punkt 2 fallen. Im sog. Außenbereich richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach den Regelungen des § 35 BauGB.

Die Geltungsbereiche von Bebauungsplänen werden in der jeweiligen Planzeichnung eindeutig festgesetzt. Die Zuordnung einer Fläche zu einem Bebauungsplan ist dadurch eindeutig zu treffen. Die Fläche liegt entweder innerhalb des Geltungsbereiches oder außerhalb. Sofern sie innerhalb liegt, richtet sich die Zulässigkeit nach den Festsetzungen des jeweiligen Bebauungsplans

Die Abgrenzung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 BauGB vom Außenbereich nach § 35 BauGB führt dagegen in der Praxis häufig zu Schwierigkeiten. Die Abgrenzung zwischen unbeplantem Innenbereich und Außenbereich ist nicht allgemein verbindlich geregelt. Daher besteht aus Sicht der Verwaltung das Bedürfnis nach einer eindeutigen Abgrenzung beider Bereiche.

Zudem sollen mit der Aufstellung der verbundenen Klarstellungs-, Entwicklungs- und Ergänzungssatzung heute auf Grund ihrer Zuordnung zum Außenbereich nicht bebaubare Flächen einer Bebaubarkeit zugeführt werden. Hierzu sollen diese Flächen entweder als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgelegt (Entwicklungssatzung) oder in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden (Ergänzungssatzung).

Die Aufstellung der verbundenen Klarstellungs-, Entwicklungs- und Ergänzungssatzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Der Rat der Stadt Ennigerloh hat in seiner Sitzung am 27.11.2006 beschlossen, die verbundene Klarstellungs-, Entwicklungs- und Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen.

#### **4. Bestehendes Planungsrecht**

Von der Klarstellungssatzung sind die bebauten Ortsteile der Stadt Ennigerloh erfasst. Dabei handelt es sich um die Grundstücke innerhalb der Grenzen der jeweiligen bebauten Ortslage. Die Grenze des Satzungsbereiches stellt zugleich auch die Grenze zwischen dem unbeplanten Innenbereich sowie dem Außenbereich dar. Ausgenommen von der Satzung sind die Flächen, für die Bebauungspläne aufgestellt worden sind bzw. sich in Aufstellung befinden. Die Bebauungspläne sind in der Planzeichnung entsprechend farbig markiert. Die Klarstellungssatzung schafft im Gegensatz zu den beiden anderen Satzungen nach § 34 BauGB (Entwicklungssatzung und Ergänzungssatzung) kein Baurecht. Sie erfordert keine Darstellungen im Flächennutzungsplan oder ähnliche Voraussetzungen. Die Satzung hat einen deklaratorischen Charakter. Die Vereinbarkeit dieser Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung kann somit unterstellt werden.

Die von der Entwicklungssatzung erfassten Flächen befinden sich im „Außenbereich“. Sie sind im Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt. Dabei kann es zum einen um Flächen im Außenbereich, also außerhalb der bebauten Ortslage handeln, aber auch um Flächen innerhalb der bebauten Ortslagen, die auf Grund ihrer Größe nicht als Baulücke einzustufen sind. Größere freie Flächen können den Bebauungszusammenhang unterbrechen, so dass in derartigen Fällen der § 34 nicht angewendet werden kann.

Die von der Ergänzungssatzung erfassten Flächen befinden sich im Außenbereich. Sie sind im Flächennutzungsplan als „Flächen für die Landwirtschaft“ bzw. „Grünflächen“ dargestellt.

#### **5. Ziele und Zwecke der Satzung**

Die Abgrenzung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 BauGB vom Außenbereich nach § 35 BauGB führt in der Praxis häufig zu Schwierigkeiten. Die Abgrenzung zwischen dem Innenbereich und dem Außenbereich ist nicht allgemein verbindlich geregelt. Ein Bauherr kann insofern nicht – wie beim Bebauungsplan – auf einem Plan ablesen, ob sein Grundstück im unbeplanten Innenbereich liegt oder dem Außenbereich zuzuordnen ist.

Die Zuordnung zum Innenbereich begründet aber eine grundsätzliche Bebaubarkeit des Grundstücks, während der Außenbereich von der Bebauung grundsätzlich freizuhalten ist. Zu einer umfassenden Bürgerinformation besteht aus Sicht der Verwaltung das Bedürfnis nach einer eindeutigen Abgrenzung beider Bereiche.

Baurechte bestehen nach § 34 BauGB nur innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Dies ist gemäß der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes jeder Bebauungskomplex, der nach der Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses Gewicht besitzt, Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist und daher ein Bereich für eine angemessene Fortentwicklung der Bebauung ist.

Mit der Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB sollen die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile eindeutig festgelegt werden. Durch den Erlass dieser Satzung ist die Frage der Zuordnung von Grundstücken zum Außen- oder Innenbereich zukünftig durch die Satzung geregelt.

Für die Beurteilung der Bebaubarkeit sind in den dann eindeutig bestimmten Fällen des unbeplanten Innenbereiches die Festsetzungen der verbundenen Klarstellungs-, Entwicklungs- und Ergänzungssatzung und im übrigen der § 34 BauGB anzuwenden.

Eine Bebaubarkeit wird hierbei immer dann eröffnet, wenn sich ein Vorhaben in Bezug auf Art und Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, den durch die vorhandene Bebauung vorgegebenen Rahmen einfügt. Eine weitere Voraussetzung ist die gesicherte Erschließung.

### **5.1. Klarstellungssatzung**

Die Klarstellungssatzung hat rein deklaratorischen Charakter, da sie die bereits vorhandenen Gegebenheiten aufgreift und festschreibt. Die Klarstellungssatzung schafft also kein Baurecht.

### **5.2. Entwicklungssatzung**

Mit der Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB werden bebaute Bereiche im Außenbereich konstitutiv als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgelegt (Entwicklungssatzung). Ein Mindestmaß an prägender Wirkung der vorhandenen Bebauung muss gegeben sein, um den Beurteilungsrahmen für die Prüfung der Zulässigkeit von neuen Vorhaben bilden zu können. Die Voraussetzung für den Erlass der Entwicklungssatzung, die Darstellung von Bauflächen im Flächennutzungsplan für die von der Satzung erfassten Flächen, ist erfüllt. Die Satzung ist auf Grund der Darstellung im Flächennutzungsplan, der die Entwicklung ja in den Grundzügen vorbereitet, mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. UVP-pflichtigen Vorhaben werden mit der Satzung nicht begründet.

Es werden auch keine der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter beeinträchtigt (FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete). In der Entwicklungssatzung werden einzelne Festsetzung nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Absatz 4 BauGB getroffen, um einen gewissen Rahmen für die weitere Entwicklung der Flächen vorzugeben.

### **5.3. Ergänzungssatzung**

Durch die Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB werden „einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen. Dies ist zulässig, weil die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sind. Die Ergänzungssatzung schließt das Einbeziehen größerer Bereiche aus, es kann sich daher nur um untergeordnete Flächen handeln. Die für die Aufstellung der Satzung erforderliche hinreichende Prägung durch die umgebende bzw. angrenzende Bebauung, aus der entsprechend § 34 Abs. 1 und 2 ein Rahmen zur Beurteilung von Bauvorhaben abgeleitet werden kann, ist gegeben. Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. Es wird keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründet und auch keine der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter beeinträchtigt (FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete). In der Ergänzungssatzung werden einzelne Festsetzung nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Absatz 4 BauGB getroffen, um einen Rahmen für die weitere Entwicklung der Flächen vorzugeben.

Die von der Entwicklungs- und der Ergänzungssatzung erfassten Flächen stellen sich derzeit als Grün- oder Ackerfläche dar. Sie sind von der angrenzenden Wohnbebauung geprägt. Durch die Satzung werden diese Grundstücke einer Bebauung zugeführt.

§ 34 BauGB Absatz 4 Satz 5 bestimmt, dass nur für die Ergänzungssatzung nach Abs. 4 Nr. 3 die Eingriffsregelung des § 1a und die Vorschriften des § 9 Abs. 1a über die neuen Möglichkeiten der Festsetzung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich oder zur Minderung der aufgrund der Bauleitplanung zusätzlich zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes und deren Zuordnungsmöglichkeit entsprechend anzuwenden sind.

Hieraus ergibt sich für den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung, auch in Verbindung mit den Satzungstypen nach § 34 Absatz 4 Nr. 1 oder Nr. 2, dass Vorhaben, die bereits vor Aufstellung der Satzung planungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen waren, keine Eingriffe darstellen, auch wenn sie in den räumlichen Geltungsbereich der Satzung aufgenommen sind. Vorhaben auf Grundstücken, die vor Erlass der Satzung dem Außenbereich zuzuordnen waren, sind hinsichtlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wie Vorhaben nach § 30 zu behandeln, obwohl sich die planungsrechtliche Zulässigkeit dieser Vorhaben nach § 34 richtet. Hinsichtlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind ausschließlich die Festsetzungen der Ergänzungssatzung zu beachten (z.B. für Ausgleichsmaßnahmen und deren Zuordnung). Ansonsten ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht anzuwenden.

Die verbundene Klarstellungs-, Entwicklungs- und Ergänzungssatzung besteht für die beiden Baurecht schaffenden Satzungstypen aus einzelnen Detailplänen. In den Detailplänen werden für den Bereich der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 5 weitere Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 4 BauGB getroffen. Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den in den Detailplänen der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung festgesetzten Baugrenzen und den Festsetzungen zum Maßen der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse).

Die Gebäude sind, sofern in dem Detailplan festgesetzt, in offener Bauweise zu errichten. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet.

Ausnahmen von diesen Festsetzungen sind im Einvernehmen mit der Stadt Ennigerloh zulässig.

Im übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.

## 6. Erläuterungen zu den einzelnen Teilbereichen (Entwicklungs- und Ergänzungssatzung)

Die verbundene Entwicklungs- und Ergänzungssatzung bezieht sich auf einzelne Teilflächen innerhalb bzw. am Rand der einzelnen Ortslagen. Die einzelnen Teilbereiche der Ergänzungssatzung werden im Folgenden beschrieben und begründet.

### 6.1. Teilbereich der „Elsa-Siedlung“, Ennigerloh-Mitte (Detailplan I – Entwicklungssatzung)

Gemarkung Ennigerloh, Flur 37, Flurstücke 265,266 und 244

Für die Elsa-Siedlung besteht seit April 1995 eine Außenbereichssatzung. Die Satzung enthält Festsetzungen zu überbaubaren Grundstücksflächen, Flächen für private Garagen, Festsetzungen von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Erschließung einzelner Grundstücke sowie Festsetzungen zu Grünflächen und Bepflanzungen.

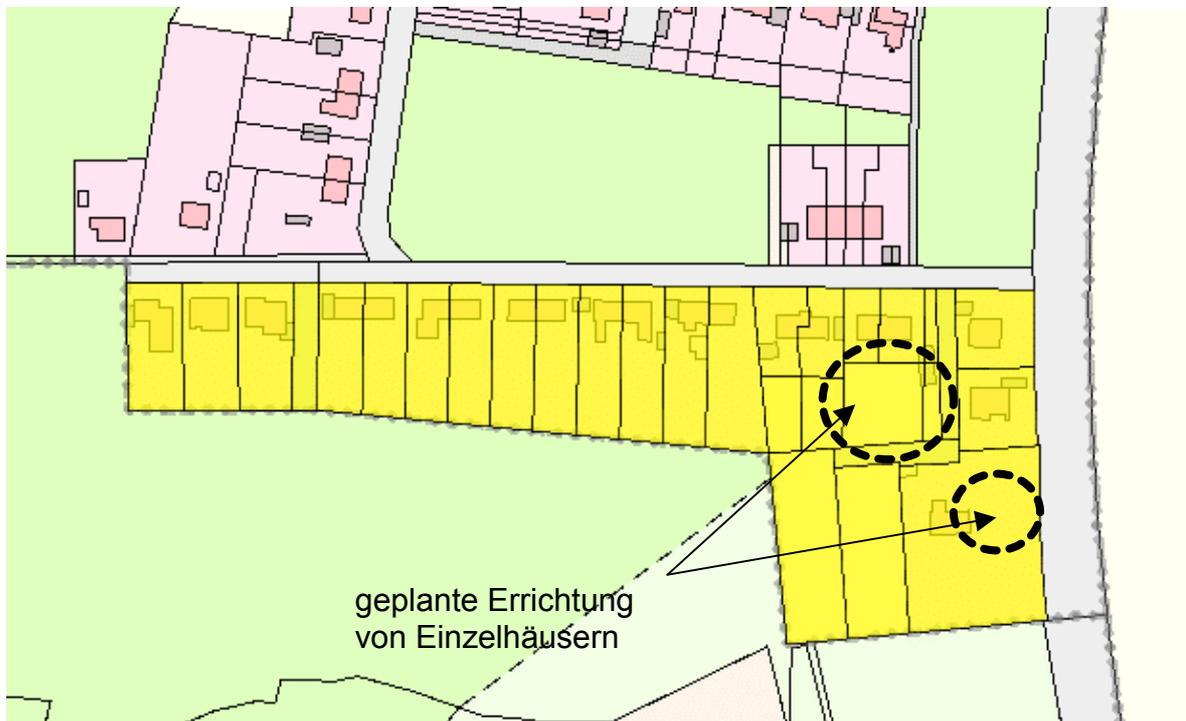


Abbildung 1: Auszug aus der ALK des Kreises Warendorf für den Bereich „Elsa-Siedlung“ (ohne Maßstab)

Die Siedlung befindet sich an der B475 stadtauswärts Richtung Neubeckum. Mit der Darstellung von Wohnbauflächen im wirksamen Flächennutzungsplan sind die Voraussetzungen zum Erlass einer Satzung gemäß § 34 Absatz 4 Nr. 2 erfüllt, um diesen Bereich durch eine Entwicklungssatzung als in Zusammenhang bebauten Ortsteil festzulegen.

Im Rahmen der Entwicklungssatzung werden zwei vorhandene überbaubare Grundstücksflächen aufgegriffen und erweitert, so dass auf diesen Grundstücken zukünftig Einzelhäuser (auf dem nördlichen Grundstück 2 Wohnhäuser, auf dem südlichen 1 zusätzliches Wohnhaus) errichtet werden können.

Die Bebauung des nördlichen Grundstücks mit einem Doppelhaus ist bereits in der Außenbereichssatzung vorgesehen.

Der Eigentümer dieser Fläche beabsichtigt, das ca. 1.000 m<sup>2</sup> Grundstück zu teilen und zwei Grundstücke mit einer Größe von jeweils ca. 500 m<sup>2</sup> zu bebauen. Hierzu ist die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche um ca. 5 m erforderlich.

Auf der südlichen Fläche soll zwischen dem bestehenden Wohnhaus und der B475 ein zusätzliches Wohnhaus, analog zu den Wohnhäuser auf den nördlich befindlichen Grundstücken, errichtet werden. Im Unterschied zur heute geltenden Außenbereichssatzung wird daher eine überbaubare Grundstücksfläche neu festgesetzt.

Die in der Außenbereichssatzung für die übrigen Grundstücke enthaltenen Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen sind nicht mehr erforderlich, da die hiermit eröffneten Bebauungsmöglichkeiten im unbeplanten Innenbereich durch den Rahmen, den die vorhandene Bebauung bildet, zulässig sind.

Die Erweiterungen der überbaubaren Grundstücksflächen im Rahmen der Entwicklungssatzung sind städtebaulich vertretbar. Die Siedlung verfügt auf Grund der Zahl der Gebäude über ein gewisses Gewicht sowie über eine organische Siedlungsstruktur. Ortsteil ist jeder Bebauungskomplex im Gebiet einer Gemeinde, der nach der Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses Gewicht besitzt und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist. Insofern entspricht der Bereich der Elsa-Siedlung eigentlich den Kriterien, um als im Zusammenhangbebauter Ortsteil eingestuft zu werden. Dagegen spricht allerdings die rechtskräftige Satzung nach § 35 BauGB, die diesen Bereich als Außenbereich festsetzt.

Es handelt sich für den Teilbereich der Elsa-Siedlung um eine Entwicklungssatzung. Die Eingriffsregelung ist nicht anzuwenden. Die Regelung der heute rechtskräftigen Außenbereichssatzung zu Anpflanzungen im Falle der Errichtung von Wohngebäuden werden aber in die Entwicklungssatzung übernommen. Demnach sind bei der Errichtung von Wohngebäuden bzw. von -anbauten an vorhandene Gebäude pro Grundstück drei Laub- oder Obstbäume (Hochstämme, Land- und Wildsorten) zu pflanzen.

## **6.2. Teilbereich in der „Germaniasiedlung“, Ennigerloh-Mitte (Detailplan II – Entwicklungs- und Ergänzungssatzung)**

*Gemarkung Ennigerloh, Flur 27, Flurstück 9*

Die Germania-Siedlung befindet sich westlich der Ortslage an der Wulfsbergstraße, der Angel- und der Pionierstraße (Bauerschaft Freesland).

Für diesen Bereich besteht seit Juni 1990 eine verbundene Entwicklungs- und Ergänzungssatzung nach § 34 BauGB, die im Rahmen des jetzigen Verfahrens geändert wird.

Auf der bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche zwischen der Bebauung an der Wulfsbergstraße und der Bebauung an der Angelstraße sollen zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten geschaffen werden. Die Fläche ist ca. 4500 m<sup>2</sup> groß (ca. 55 m x ca. 80 m). Die Bebaubarkeit dieser Fläche ist – unabhängig von der Klärung der Frage einer möglichen Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB – heute nicht gegeben, da sie in der rechtskräftigen Satzung als Ackerland festgesetzt ist.

Die entsprechende Prägung durch die angrenzende Wohnbebauung ist aber vorhanden. Die freie Fläche zwischen den beiden Häuserreihen Wulfsbergstraße bzw. Angelstraße soll mit der Änderung der Satzung einer Wohnbebauung zugeführt. Im Detailplan wird eine entsprechende überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Die Festsetzungen zur Geschossigkeit, Bauweise und Dachneigung werden, analog zur bestehenden Satzung, übernommen.

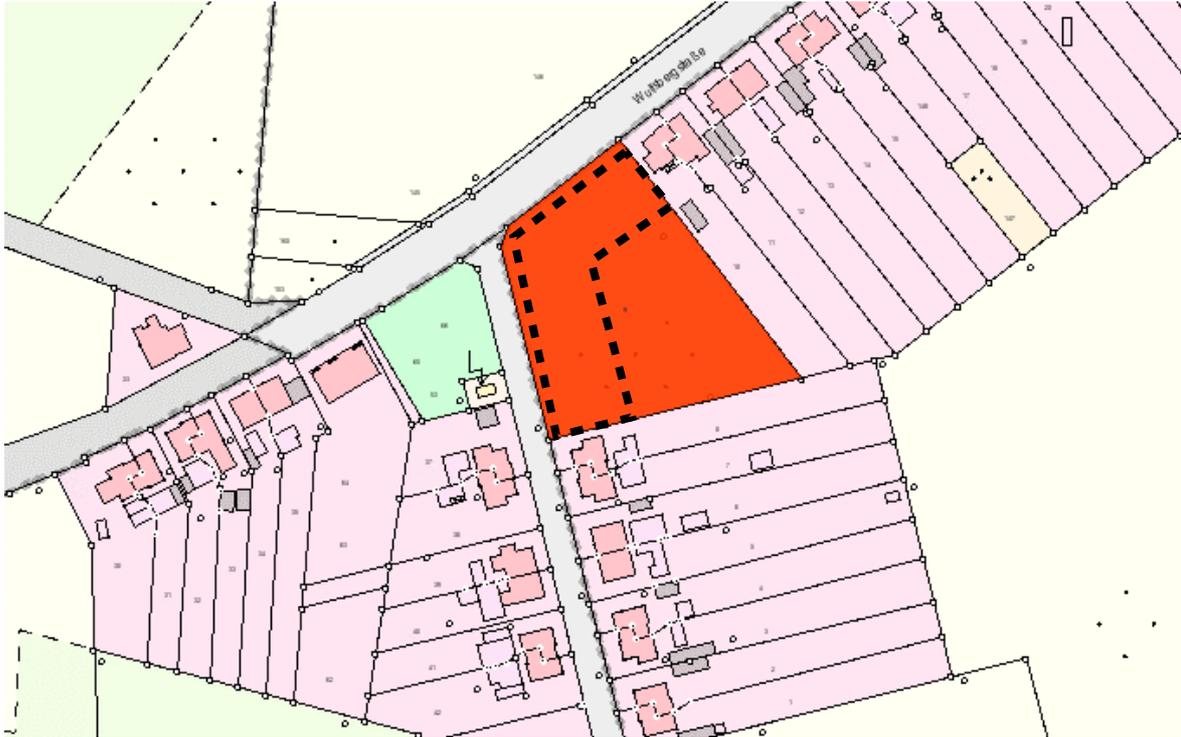


Abbildung 2: Auszug aus der ALK des Kreises Warendorf für den Bereich „Germania-Siedlung“ (ohne Maßstab)

Mit der beabsichtigten Nachverdichtung wird eine infrastrukturell voll erschlossene, heute mindergenutzte Fläche einer höherwertigen Nutzung zugeführt. Der Lückenschluss ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt die Fläche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Bolzplatz dar. Für die Ergänzungssatzung ist im Unterschied zur Entwicklungssatzung eine entsprechende Darstellung nicht erforderlich.

Die Änderung der Darstellung erfolgt im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans.

Die Bebaubarkeit nach § 34 BauGB ist vor der planerischen Entscheidung nicht gegeben. Hier ist entsprechend den Maßgaben des Baugesetzbuches die Eingriffsregelung anzuwenden.

Bewertung:

Grundstücksfläche	Größe	Wertfaktor	Ökopunkte
<b>Bestand</b>			
Ackerland	4.709 m <sup>2</sup>	0,3	<b>1.412,7</b>
Summe Bestand			<b>1.412,7</b>
<b>Planung</b>			
Wohnbaufläche	2.772 m <sup>2</sup>	0	
Gartenland	1663,2 m <sup>2</sup>	0,3	<b>498,96</b>
Ackerfläche	1937 m <sup>2</sup>	0,3	<b>581,10</b>
Summe Planung			<b>1080,06</b>
<b>Defizit</b>			<b>-332,64</b>

Es verbleibt ein Defizit von 332,64 Wertpunkten, die bei der Realisierung des Vorhabens auszugleichen sind. Zum Ausgleich sind pro angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein einheimischer Obst- oder Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

### 6.3. **Teilbereich in der „Umlandstraße“, Ennigerloh-Mitte (Detailplan III – Ergänzungssatzung)**

*Gemarkung Ennigerloh, Flur 26, Flurstücke 24 und 7 (teilweise)*

Die Umlandstraße zweigt von der Vellerner Straße, der K3, in westlicher Richtung ab. Für den Bereich „Umlandstraße“ gibt es keinen rechtskräftigen Bebauungsplan.

Auf Grund seiner organischen Siedlungsstruktur sowie seines Gewichtes ist dieser Bereich als im Zusammenhang bebauter Ortsteil einzustufen. Für die Prüfung der Zulässigkeit von Bauvorhaben ist daher der § 34 BauGB anzuwenden. Das Grundstück in der Gemarkung Ennigerloh, Flur 26, Flurstück 24, befindet sich am Ende des südlichen Abzweigs der Umlandstraße. Dieses Grundstück ist derzeit in der beabsichtigten Weise nicht bebaubar, da ein zu bildendes Baugrundstück (unter Einbeziehung es Teiles der südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche) zu einem großen Teil dem Außenbereich zuzuordnen ist. Die Prägung dieses Baugrundstückes durch die vorhandene bauliche Nutzung ist ausreichend, um dieses Grundstück gemäß den Regelungen zur Ergänzungssatzung in den Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen, um diesen abzurunden. Ein kleiner Teil des Baugrundstückes (das Flurstück 24) ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Die geplante Erweiterung des unbeplanten Innenbereiches ist mit einer städtebaulich geordneten Entwicklung vereinbar.

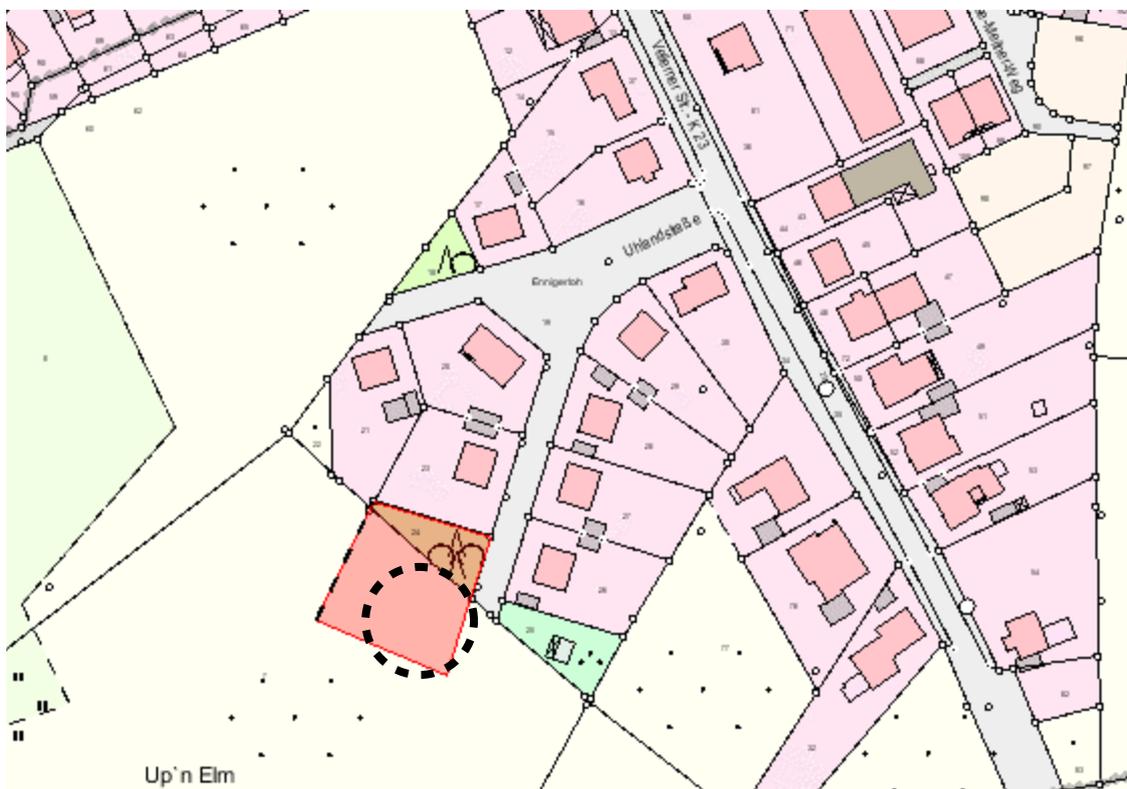


Abbildung 3: Auszug aus der ALK des Kreises Warendorf für den Bereich Umlandstraße (ohne Maßstab)

Im Falle der Ergänzungssatzung für den Bereich der Umlandstraße wird eine Fläche im heutigen Außenbereich in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. Auch hier ist entsprechend den Maßgaben des Baugesetzbuches die Eingriffsregelung anzuwenden.

Bewertung:

Grundstücksfläche	Größe	Wertfaktor	Ökopunkte
<b>Bestand</b>			
Feldgehölz mit 4 Bäumen	317,0 m <sup>2</sup>	0,7	<b>221,90</b>
Ackerland	1.522,5 m <sup>2</sup>	0,3	<b>361,65</b>
Summe Bestand			<b>583,55</b>
<b>Planung</b>			
Wohnbaufläche (1522,5 x 0,4)	609,0 m <sup>2</sup>	0	<b>0</b>
Gartenland	913,5 m <sup>2</sup>	0,3	<b>274,05</b>
Summe Planung			<b>274,05</b>
Defizit			<b>-309,50</b>

Es verbleibt ein Defizit von 332,64 Wertpunkten, die bei der Realisierung des Vorhabens auszugleichen sind. Zum Ausgleich ist eine 6 m breite Landschaftshecke an der westlichen Seite des Eingriffsgrundstücks anzulegen (257 m<sup>2</sup> Fläche) und dauerhaft zu erhalten.

#### 6.4. Teilbereich „Am Voßbach / Haus Enniger“, Ennigerloh-Enniger (Detailplan IV – Ergänzungssatzung)

Gemarkung Enniger, Flur 17, Flurstücke 43 und 47

Der Teilbereich „Am Vossbach / Haus Enniger“ befindet sich in der Ortslage Ennigerloh-Enniger, zwischen dem Vossbach und Haus Enniger. Der Teilbereich ist heute dem planungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt hier „Grünfläche“ dar. Der Teilbereich soll in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden. Zur Abrundung des Ortsteils sollen diese Flächen mit Einzelhäusern ermöglicht werden. Entsprechende Anträge der Grundstückseigentümer liegen vor.

Der Teilbereich ist durch die angrenzende Bebauung entsprechend geprägt. Mit der beabsichtigten Abrundung werden die heute voll erschlossenen, aber derzeit minder genutzten innerstädtischen Brachflächen einer höherwertigen Nutzung zugeführt. Die geplante Nachverdichtung ist mit einer städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Die Anpassung der Flächennutzungsplandarstellung erfolgt im Rahmen der Neuaufstellung.

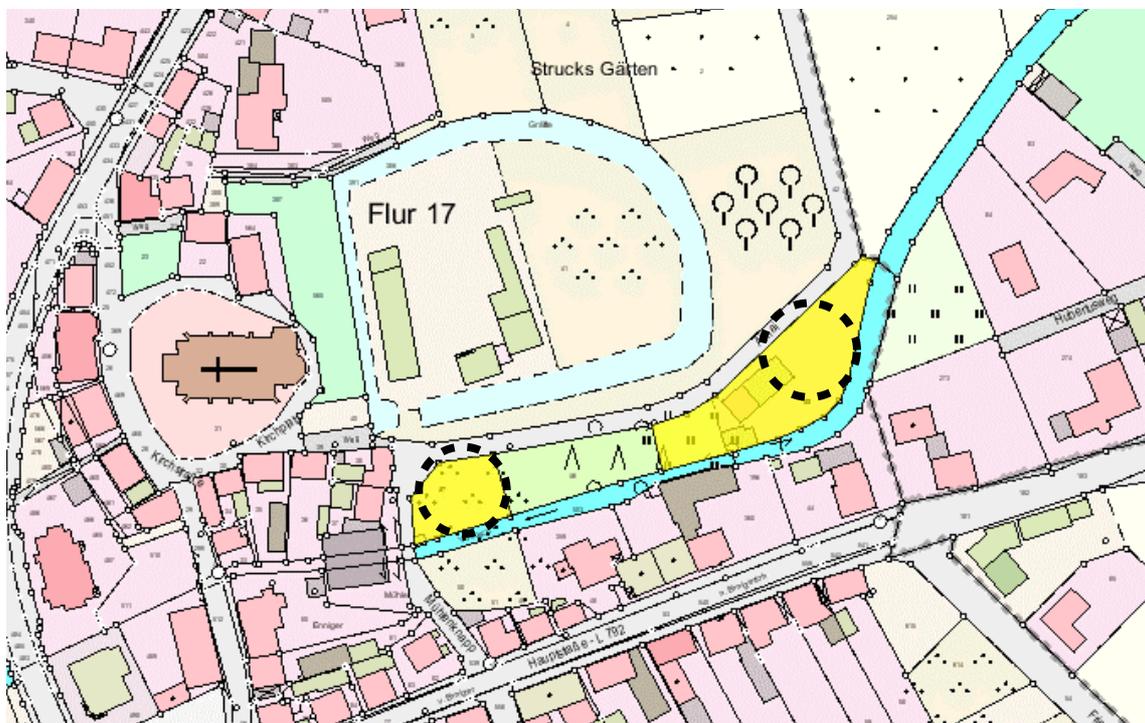


Abbildung 4: Auszug aus der ALK des Kreises Warendorf für den Bereich Am Voßbach (ohne Maßstab)

Da der Eingriff auf Grund der heutigen Zuordnung zum Außenbereich nicht zulässig ist, ist gemäß § 2 Absatz 3 BauGB ein Ausgleich erforderlich.

Bewertung:

Grundstücksfläche	Größe	Wertfaktor	Ökopunkte
Bestand			
bebaut	260 m <sup>2</sup>	0	<b>0,0</b>
Gehölz	851 m <sup>2</sup>	2	<b>1702,0</b>
Gartenland	1768 m <sup>2</sup>	0,3	<b>530,4</b>
Obstwiese	323 m <sup>2</sup>	2	<b>646,0</b>
Summe Bestand			<b>2878,4</b>
<b>Planung</b>			
Wohnbaufläche (600 m <sup>2</sup> x 0,4)	740 m <sup>2</sup>	0	<b>0</b>
Gehölz	851	2	<b>1702</b>
Gartenland	1288 m <sup>2</sup>	0,3	<b>386,4</b>
Obstwiese	323 m <sup>2</sup>	2	<b>646</b>
Summe			<b>2734,4</b>
Defizit			<b>-144</b>

Es verbleibt ein Defizit von insgesamt 144 Wertpunkten, die bei der Realisierung des Vorhabens auszugleichen sind.

Zum Ausgleich sind auf dem westlichen Eingriffsgrundstück (Gemarkung Enniger, Flur 17, Flurstück 47) 60m Hecke, einreihig (Buche, Hainbuche oder Weißdorn) sowie ein einheimischer standortgerechter Obst- oder Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Auf dem östlichen Eingriffsgrundstück (Gemarkung Enniger, Flur 17, Flurstück 43) sind – den Erhalt der Obstwiese vorausgesetzt – 20m Hecke (Buche, Hainbuche oder Weißdorn) entlang der Obstwiese anzulegen sowie zwei einheimische standortgerechte Obst- oder Laubbäume (Hochstamm) zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

#### **6.5. Teilbereich der Straße „Am Hang“, Ennigerloh-Ostenfelde (Detailplan VI – Ergänzungssatzung)<sup>2</sup>**

*Gemarkung Ostenfelde, Flur 18, Flurstück 383*

Der Teilbereich Am Hang befindet sich in der Ortslage Ennigerloh-Ostenfelde auf dem Pilatusberg. Dieser Bereich ist geprägt durch Geländesituation. Die Erschließungsstraße ist als Sackgasse ausgebildet, wobei der Wendehammer auf der Steigung. Westlich angrenzend befindet sich der alte Friedhof von Ostenfelde. Die Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt.

<sup>2</sup> Dieser Teilbereich wurde im Rahmen der Abwägung aus der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung herausgenommen.

Während die Erschließungsstraße beidseitig bebaut ist, fehlt am Wendehammer bisher der (städte-)bauliche Abschluss.

Die Fläche ist mit derzeit Bäumen bewachsen. Der Bewuchs ist als „Wald“ im Sinne des Landesforstgesetzes zu bezeichnen, wird aber aufgrund der isolierten Lage im Stadtgebiet der Funktion eines Waldes nicht gerecht. Das zuständige Forstamt Warendorf hat in ersten Gesprächen gegenüber der Eigentümerin signalisiert, dass ein Umwandlungsverfahren erforderlich wird.

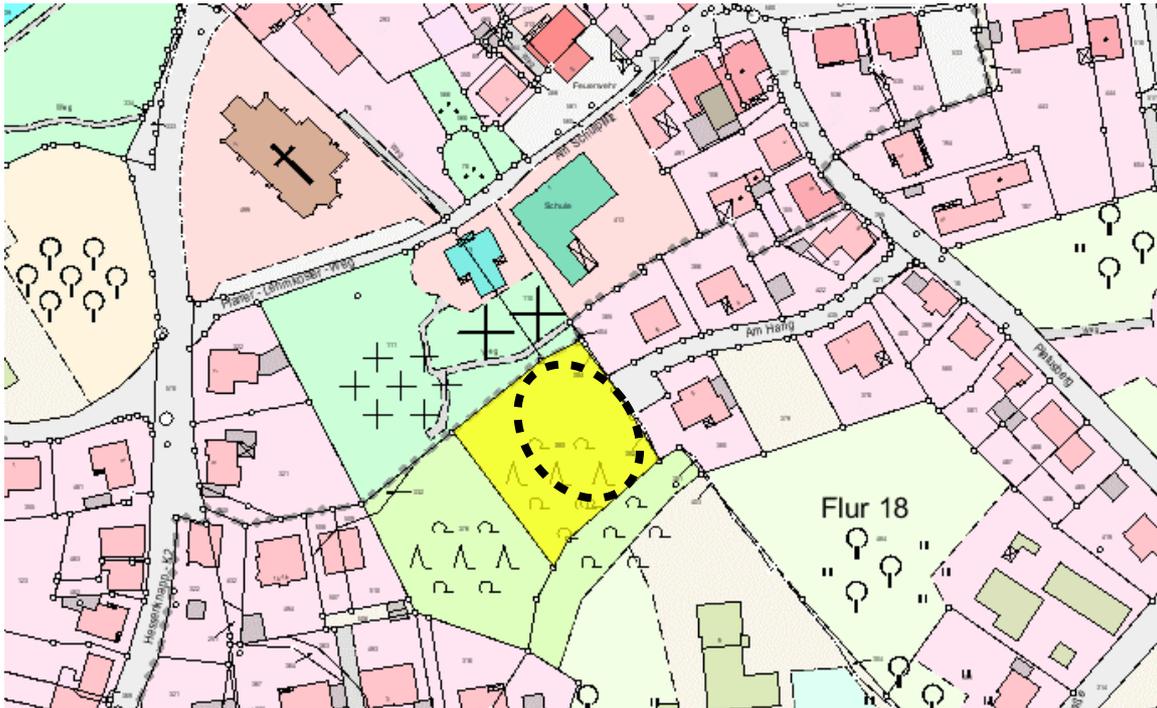


Abbildung 5: Auszug aus der ALK des Kreises Warendorf für den Bereich Am Hang (ohne Maßstab)

Der Bereich ist heute dem (baurechtlichen) Außenbereich zuzuordnen.

Die an den Wendehammer angrenzende Fläche ist durch die vorhandene Bebauung entsprechend geprägt. Aus städtebaulicher Sicht ist ein baulicher Abschluss der vorhandenen Zeilen sinnvoll und mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Eine solche Bebauungsplan ist als eine Maßnahme der Innenentwicklung zu betrachten. Es entstehen zwei Wohnbaugrundstücke an einem reizvollen und attraktiven Standort innerhalb der bebauten Ortslage Ostenfelde.

Da der Eingriff auf Grund der heutigen Zuordnung zum Außenbereich nicht zulässig ist, ist gemäß § 2 Absatz 3 BauGB ein Ausgleich erforderlich.

Bewertung:

Grundstücksfläche	Größe	Wertfaktor	Ökopunkte
Bestand			
Wald	2.366 m <sup>2</sup>	2	<b>4.732</b>
Summe Bestand			<b>4.732</b>
<b>Planung</b>			
Wohnbaufläche (1.895 m <sup>2</sup> x 0,4)	758 m <sup>2</sup>	0	<b>0</b>
Gartenland	1.137 m <sup>2</sup>	0,3	<b>341,1</b>
Wald, Erhalt	480 m <sup>2</sup>	2	<b>960,0</b>
Summe			<b>1.301,1</b>
Defizit			<b>-3.430,9</b>

Es verbleibt ein Defizit von 3.430,9 Ökopunkten. Diese rühren ausschließlich aus dem Räumen eines Großteils der Waldfläche. Das Defizit ist an anderer Stelle auszugleichen. Dazu wird bei einer Wertigkeit der Ausgleichsmaßnahme von 1,2 Ökopunkten eine Fläche von 2.859 m<sup>2</sup> benötigt. Für die Räumung der Waldfläche ist nach heutigem Kenntnisstand zwingend ein Waldumwandlungsverfahren erforderlich. Das zuständige Forstamt wird innerhalb dieses Verfahrens einen entsprechenden Ausgleich in einem noch festzulegenden Verhältnis fordern. Das Defizit wird innerhalb des zwingend erforderlichen Umwandlungsverfahrens durch die Neuanlage von Wald an anderer Stelle durch den Eingriffsverursacher mindestens ausgeglichen. Auf einen weiteren Ausgleich innerhalb der Eingriffsfläche kann daher verzichtet werden. Vor der Einleitung des Waldumwandlungsverfahrens darf die Fläche nicht gerodet und damit auch nicht bebaut werden.

Mögliche Mindestabstände von dem südlich angrenzenden Waldflächen sind im Rahmen der Bauantragverfahrens zu beachten.

Zu diesem Teilbereich hat die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Warendorf im Rahmen der Abwägung Bedenken vorgetragen:

„Die Fläche ist zur Zeit mit Wald mittleren Alters bestockt. Der Wald hat hier eine positive Funktion für das Lokalklima, dient der Durchgrünung des Ortes und ist Nahrungs- und Brutbiotop für die heimische Vogelwelt. Eine Umwandlung und damit Beseitigung des Waldes würde einen erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft bewirken.“

Der Bearbeitungsvorschlag der Verwaltung für die Abwägung durch den Rat lautet:

„Der Stellungnahme des Kreises Warendorf wird gefolgt, die Erhaltung des dorfbildprägenden Grünzuges durch Ostentfelde ist als ökologische und heimatpflegerische Aufgabe mit hoher Priorität anzusehen. Die grüne Verbindung vom Bereich Suerfeld über den Hof Laumeier, den in Rede stehenden Wald über den Alten Friedhof hinunter zur Grünfläche am Mühlenbach und

zur Hoflage Wilbrand mit Mühlenbach und neuem Friedhof stellt eine naturräumliche Qualität dar, die als besonders schützenswürdig anzusehen ist.

Besonders die durch die Hanglage des Wäldchen bedingte Fassung des Alten Friedhofes wird durch eine Bebauung an dieser Stelle beeinträchtigt. Der Standort des Ehrenmals wurde in den 90er Jahren besonders vor diesem Hintergrund ausgewählt.“

Der Rat ist im Rahmen der Abwägung einstimmig dem Bearbeitungsvorschlag der Verwaltung gefolgt und hat den Bereich „Am Hang“ aus dem Geltungsbereich der verbundenen Klarstellungs-, Entwicklungs- und Ergänzungssatzung für das Stadtgebiet Ennigerloh herausgenommen.

## 6.6. Teilbereich südlich der Turnhalle an der „Dorfstraße“, Ennigerloh-Ostenfelde (Detailplan VII – Entwicklungssatzung)

Gemarkung Ostenfelde, Flur 18, Flurstück 413

Der Teilbereich befindet sich südlich der Turnhalle an der Dorfstraße in der Ortslage Ennigerloh-Ostenfelde. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Teilbereich Wohnbauflächen dar.

Die geplante Nachverdichtung ist mit einer städtebaulich geordneten Entwicklung vereinbar.

Die Anbindung an die Dorfstraße soll zukünftig über eine gemeinsame Zufahrt mit der Turnhalle erfolgen. Hierüber ist dann die Erschließung des rückwärtigen Grundstücks, also des Satzungsgebietes, gesichert.

Das Grundstück an der Dorfstraße (östlich der Turnhalle) ist dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen, die Erschließung ist über die Dorfstraße gesichert. Dieses Grundstück kann also bereits heute bebaut werden.

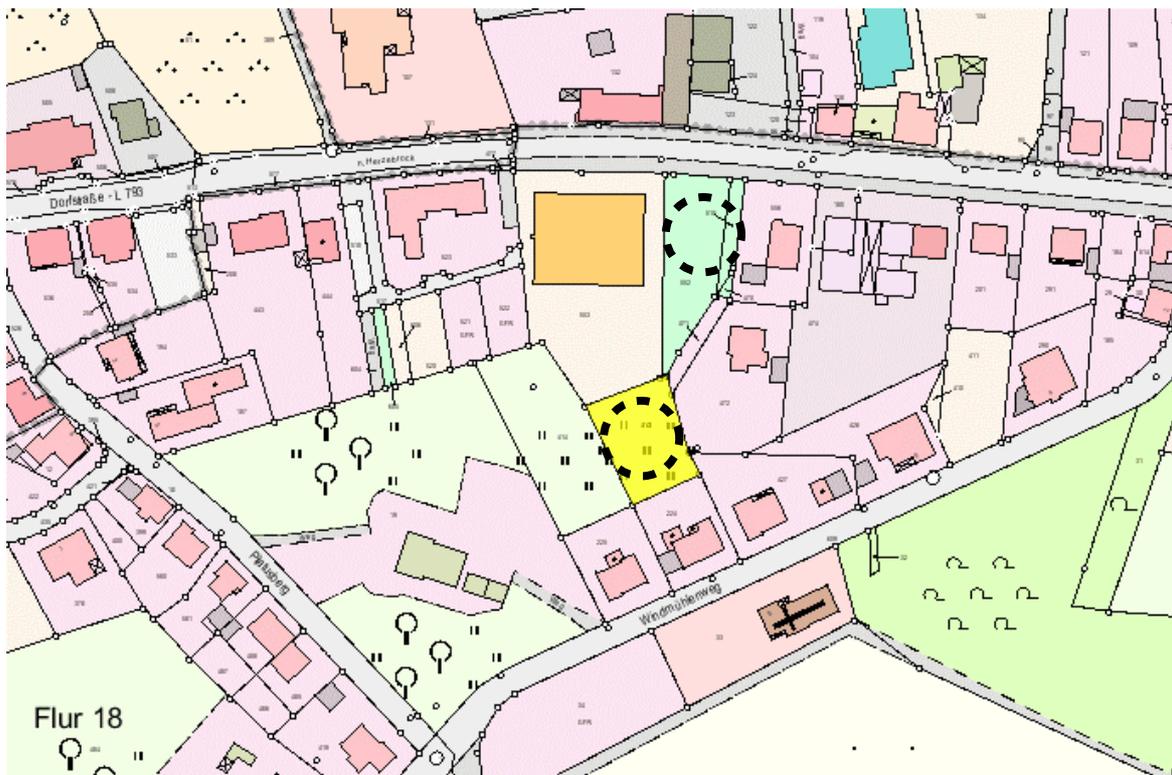


Abbildung 6: Auszug aus der ALK des Kreises Warendorf für den Bereich Turnhalle/Dorfstraße (ohne Maßstab)

Ein Ausgleich für die Entwicklung des Grundstücks ist entsprechend der Regelung des § 34 BauGB nicht erforderlich.

**6.7. Teilbereich „Uhr“, Ennigerloh-Ostenfelde  
(Entwicklungssatzung)**

*Gemarkung Ostenfelde, Flur 18, Flurstück 413*

Der Teilbereich befindet sich östlich der Ortslage Ostenfelde an der L 793 nach Oelde. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Bereich „gewerbliche Baufläche“ dar. Der Zusatz „o.E.“ (ohne Entwicklung) ist heute nicht mehr gebräuchlich. Er bedeutet, dass eine weitere Entwicklung des Standortes über die Darstellung des Flächennutzungsplans hinaus, nicht erfolgen soll. Es handelt sich um einen gewerblich genutzten Standort im Außenbereich, der auf jeden Fall einer weiteren Nutzung zugeführt werden soll. Der Rat hat sich ausdrücklich für die weitere gewerbliche Nutzung des Standortes ausgesprochen.

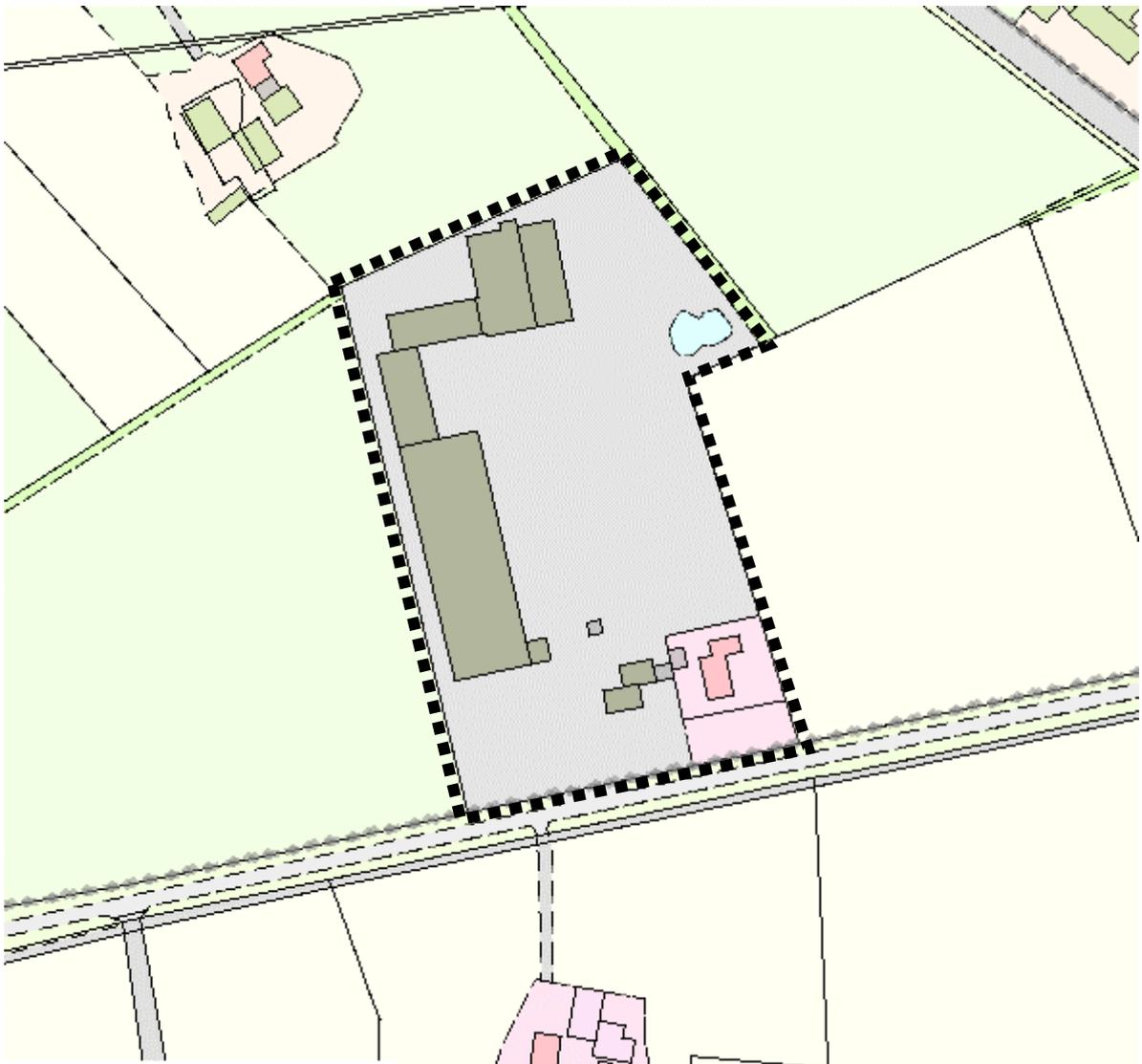


Abbildung 7: Auszug aus der ALK für den Bereich „Uhr“ (ohne Maßstab, Quelle: Geodaten Kreis Warendorf, 2007)

Mit der Einbeziehung in den Geltungsbereich der Entwicklungssatzung wird dieser Bereich konstitutiv vom Außenbereich i.S. des § 35 BauGB zum Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB.

Die Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 betrifft entsprechend der Kommentierung im Gegensatz zur Klarstellungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 die Fälle, in denen die Zuordnung zum Innenbereich eindeutig zu verneinen bzw. ggf. rechtlich zweifelhaft ist.<sup>3</sup>



Abbildung 8: Luftbild für den Bereich „Uhr“, (Quelle: Geodaten Kreis Warendorf, 2007)

Die Satzung setzt keinen bestimmten Gebietscharakter voraus. Eine nach Art und Weise einheitliche Bebauung bzw. Nutzung ist nicht erforderlich. Die Anforderungen für die Größe des Satzungsgebietes ergeben sich aus dem Begriff des Ortsteils. Ein „Ortsteil“ entsprechend der Kommentierung ist „jeder Bebauungskomplex im Gemeindegebiet, der nach der Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses Gewicht besitzt und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist“<sup>4</sup>. Die Frage nach dem Vorliegen eines gewissen Gewichtes ist auf Grund der vorhandenen Baukörper aus kommunaler Sicht unbedingt zu bejahen. Es handelt sich hierbei im Gegensatz zu den übrigen Satzungsgebieten nicht um ein Gewicht, welches von Wohngebäuden gebildet wird, sondern um massive Baukörper, die gewerblich genutzt werden. Dieser Bereich hat sich aus einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle zum Gewerbebestandort entwickelt. Die Baukörper haben aufgrund ihrer Dimension und Kubatur sehr wohl das „gewisse Gewicht“, welches eine Einstufung zum „Innenbereich“ zulässt. Die Tatsache, dass sich die Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan niedergeschlagen hat, unterstreicht dieses Gewicht für die kommunale Entwicklungsplanung.

Bei der Frage der organischen Siedlungsstruktur ist keine nach Art und Zweckbestimmung einheitliche Bebauung erforderlich.

<sup>3</sup> vgl. Battis/Krautzberger/Löhr: BauGB – Baugesetzbuch, 8. Auflage. München, 2002. § 34 Rn 65.

<sup>4</sup> vgl. Battis/Krautzberger/Löhr: BauGB – Baugesetzbuch, 8. Auflage. München, 2002. § 34 Rn 7.

Auch eine unterschiedliche oder nach Art und Zweckbestimmung gegensätzliche Bebauung kann demnach einen Ortsteil bilden. Die geordnete städtebauliche Entwicklung ist mit der Darstellung im Flächennutzungsplan gewährleistet.

Ein Ausgleich für die Entwicklung des Grundstücks ist entsprechend der Regelung des § 34 BauGB nicht erforderlich.

## **7. Form der Öffentlichkeitsbeteiligung**

Nach § 34 Abs. 5 BauGB sind bei der Entwicklungs- sowie der Ergänzungssatzung die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB entsprechend anzuwenden. Im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB kann auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange verzichtet werden.

Der betroffenen Öffentlichkeit und den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ist entweder Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist zu geben oder wahlweise die öffentliche Auslegung bzw. die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 durchzuführen.

Für die verbundene Klarstellungs-, Entwicklungs- und Ergänzungssatzung ist die öffentliche Auslegung des Satzungsentwurfes für die Dauer eines Monats vorgesehen. Für den Bürger besteht die Möglichkeit, im Rahmen dieser Öffentlichkeitsbeteiligung eine Stellungnahme abzugeben. Parallel findet die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt.

## **8. Hinweise**

### **8.1. Altlasten**

Weder das Kataster des Kreises über altlastverdächtige Flächen und Altlasten noch das Verzeichnis über Altablagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenveränderungen enthalten zur Zeit Eintragungen im Erweiterungsbereich. Auch darüber hinaus liegen der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf keine Anhaltspunkte vor, die den Verdacht einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung begründen. Auch der Stadt Ennigerloh liegen keine Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (§ 4 Abs. 3 Landesbodenschutzgesetz) vor.

## **9. Genehmigungsvorbehalt**

Nach den Überleitungsvorschriften des § 246 Abs. 1 a BauGB können die Länder bestimmen, dass Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB vor ihrem Inkrafttreten der Höheren Verwaltungsbehörde anzuzeigen sind. Das Land Nordrhein-Westfalen hat von dieser Möglichkeit bisher keinen Gebrauch gemacht. Von daher bedarf diese Satzung zum heutigen Zeitpunkt keiner Anzeige bei der Bezirksregierung.